

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu văn hóa tâm linh thuộc Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng
(nay là thị xã Kim Bảng), tỉnh Hà Nam (khu số 2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025; Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 của luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 về hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ các Văn bản của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 526/QĐ-TTg ngày 15/5/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, tỉnh Hà Nam đến năm 2030; Văn bản số 1903/TTg-CN ngày 28/12/2018 về lập, thẩm định, phê duyệt QHXD trong Khu du lịch quốc gia Tam Chúc; Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 13/6/2024 phê duyệt quy hoạch hệ thống du lịch thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 391/QĐ-BVHTTDL ngày 24/02/2023 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc xếp hạng di tích quốc gia (Danh lam thắng cảnh Quần thể Danh lam thắng cảnh Tam Chúc);

Căn cứ các Thông báo của Ban thường vụ Tỉnh uỷ: số 235-TB/TU ngày 26/11/2021 về các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng; số 1316-TB/TU ngày 30/10/2024 việc cho ý kiến về nội dung, chương trình và cho ý kiến, cho chủ trương theo thẩm quyền đối với các nội dung dự kiến trình Kỳ họp thứ 20 (Kỳ họp chuyên đề) HĐND tỉnh khóa XIX;

Căn cứ Nghị quyết số 71/NQ-HĐND ngày 08/11/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thông qua các đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (Khu số 2, Khu số 3, Khu số 5);

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 19/4/2023 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đến năm 2030; Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 02/06/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu văn hóa tâm linh thuộc Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (khu số 2); Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 về phê duyệt bổ sung nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu văn hóa tâm linh thuộc Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (khu số 2); Văn bản số 771/UBND-XD ngày 02/4/2025 về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (Khu số 1, Khu số 2, Khu số 3, Khu số 5, Khu số 6); Văn bản số 1820/UBND-GTGD ngày 22/6/2020 về việc lập Quy hoạch phân khu các khu chức năng thuộc vùng lõi của Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 2490/TTr-STC ngày 23/6/2025 và Báo cáo thẩm định số 2448/BC-SXD ngày 23/6/2025).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu văn hóa tâm linh thuộc Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng (*nay là thị xã Kim Bảng*), tỉnh Hà Nam (*khu số 2*), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu văn hóa tâm linh thuộc Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng (*nay là thị xã Kim Bảng*), tỉnh Hà Nam (*khu số 2*).

2. Đơn vị tổ chức lập Quy hoạch: Sở Xây dựng Hà Nam.

3. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu

3.1. Mục tiêu

- Cụ thể Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050; các quan điểm, mục tiêu phát triển du lịch, định hướng phát triển của khu du lịch quốc gia Tam Chúc theo Quy hoạch tổng thể phát triển khu du

lịch Tam Chúc, định hướng phát triển chung của toàn đô thị Kim Bảng nhằm hình thành Khu du lịch trọng điểm quốc gia.

- Khai thác tiềm năng, lợi thế vị trí, giá trị cảnh quan tự nhiên kết hợp bảo tồn, tôn tạo hệ sinh thái tự nhiên trong khu vực. Tạo động lực để phát triển kinh tế xã hội bền vững; bảo đảm quốc phòng - an ninh.

- Hình thành trung tâm văn hóa tâm linh có quy mô lớn trong vùng Thủ đô, vùng Đồng bằng sông Hồng nói chung và Hà Nam nói riêng, gắn với các chức năng chính: thăm quan, hành hương, thực hành tín ngưỡng và chiêm bái các công trình tôn giáo; tìm hiểu về đạo Phật, tổ chức các khóa học về Phật giáo; quy hoạch xây dựng công trình văn hóa và một số mô hình khu dịch vụ, khu ở mới theo phong cách đồng bằng Bắc Bộ nhằm khai thác có hiệu quả tiềm năng, lợi thế cảnh quan của khu vực, nâng cao giá trị và hiệu quả phục vụ các hoạt động du lịch, sự kiện văn hóa nghệ thuật truyền thống của dân tộc.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển.

3.2. Tính chất

Là Trung tâm Văn hóa tâm linh gắn kết chặt chẽ với hoạt động Văn hóa vùng đồng bằng sông Hồng và duyên hải Bắc Trung bộ; là khu vực tổ chức các khóa học về Phật giáo, các sự kiện văn hóa nghệ thuật truyền thống, chiêm bái các công trình tôn giáo, văn hóa có kiến trúc tiêu biểu; phát triển các dịch vụ du lịch gắn với phát triển dân cư có hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và nhà ở đồng bộ, hài hòa với cảnh quan chung trong khu vực.

3.3. Phạm vi nghiên cứu

Phân khu văn hóa tâm linh Tam Chúc thuộc quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch Tam Chúc và phần diện tích đồi núi tự nhiên mở rộng để bảo tồn cảnh quan tại địa bàn thị trấn Ba Sao. Có vị trí:

- Phía Bắc: giáp Khu bảo tồn Quên Vòng và hồ Tam Chúc (*khu số 3*) và huyện Mỹ Đức thành phố Hà Nội.

- Phía Nam, phía Tây: giáp huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Phía Đông: giáp Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch (*khu số 6*).

3.4. Quy mô

- Quy mô diện tích: 1.218 ha. Trong đó, bao gồm 1.005ha là diện tích Khu văn hóa tâm linh Tam Chúc (*theo Quyết định số 526/QĐ-TTg ngày 15/5/2018 của Thủ tướng Chính phủ*) và 213 ha là diện tích bổ sung vào khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc phần đất xen kẹt còn lại giữa Hà Nam và Hà Nội, Hòa Bình làm khu vực bảo tồn cảnh quan đồi núi tự nhiên.

- Quy mô dân số: dân số hiện trạng khoảng 100 người, đến năm 2030 khoảng 6.160 người.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng trong đồ án theo nhiệm vụ quy hoạch được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (*tại Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 02/6/2021, được cụ thể trong hồ sơ quy hoạch (bản vẽ và thuyết minh)*).

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị

5.1 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Các chức năng trong quy hoạch được cụ thể hóa từ đồ án Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; bao gồm các chức năng chính sau:

- Khu vực di tích, tôn giáo: là tổ hợp các loại công trình chính, công trình phụ, không gian cảnh quan cây xanh vườn hoa gắn kết, tương hỗ nhau để hình thành quần thể công trình kiến trúc đặc sắc có giá trị cao, ăn nhập với không gian cảnh quan tự nhiên trong khu vực; bao gồm các công trình kiến trúc hiện hữu (*như điện Tam Thế, điện Pháp Chủ, điện Quan Âm, chùa Ngọc,....*) và các công trình, dự án sẽ được định hướng đầu tư xây dựng mới, cải tạo đảm bảo tuân thủ theo luật định và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Khu dịch vụ du lịch: Bố trí phần lớn tại khu vực phía Bắc gắn với khu vực điện Tam Thế, điện Pháp Chủ và điện Quan Âm; một phần ở phía Nam quốc lộ 21C. Các công trình có tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 15%.

- Khu dịch vụ: Bao gồm các công trình dịch vụ tại khu vực phía Bắc và phía Nam, vị trí đảm bảo bán kính phục vụ khách du lịch tại tiểu khu văn hóa tâm linh và cho tiểu khu nhóm ở. Các công trình có mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng.

- Nhóm nhà ở: Phân bố chủ yếu tại khu vực phía Nam quốc lộ 21C. Các công trình thấp tầng, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 50%.

- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Phân bố chủ yếu tại phía Nam; tỷ lệ các chức năng được cụ thể trong hồ sơ quy hoạch. Các công trình có tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 50%.

- Giáo dục: Đất trường học quy hoạch mới (THCS, tiểu học, mầm non) được bố trí tập trung thành cụm trường học đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng đối với công trình trường mầm non và tối đa 5 tầng đối với trường tiểu học, THCS.

- Y tế: Quy hoạch mới khu y tế tại khu vực phía Nam đường Quốc lộ 21C đảm bảo phục vụ cho nhu cầu khám chữa bệnh cho nhân dân trong khu vực và các khu vực lân cận. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ tối đa 3 tầng.

- Văn hóa: Hình thành công trình văn hóa tại khu vực phía Nam nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Cây xanh sử dụng hạn chế: Là khu vực công viên chuyên đề nằm ở phía Bắc Quốc lộ 21C. Các công trình thấp tầng, tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

- Cây xanh sử dụng công cộng: Đất cây xanh sử dụng công cộng được bố trí tập trung tại khu vực khu vực nhóm ở mới ở phía Nam, dọc ven suối. Các công trình xây dựng trong khu vực cây xanh sử dụng công cộng tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Cây xanh chuyên dụng: Hành lang bảo vệ hoặc cách ly đường điện 220kV và 500kV, hạ tầng kỹ thuật,... được xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe tại khu văn hóa tâm linh phía Bắc và khu vực nhóm ở mới phía Nam phân khu để hỗ trợ đỗ xe cho các phương tiện khi tiếp cận các khu chức năng trong phân khu. Các công trình xây dựng trong khu vực bãi đỗ xe tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Lâm nghiệp: Khu vực lâm nghiệp, đồi núi cơ bản tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng về quy mô và vị trí; đảm bảo tuân thủ theo các ranh giới rừng, ranh giới bảo vệ vọc mông trắng và ranh giới vùng cấm khai thác khoáng sản.

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng của ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở mới	14,92	1,22
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	24,66	2,02
3	Y tế	2,75	0,23
4	Văn hoá	0,67	0,06
5	Thể dục thể thao	1,13	0,09
6	Trường THCS, tiểu học, mầm non	1,73	0,14
7	Cây xanh sử dụng công cộng	8,67	0,71
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	102,83	8,44
9	Cây xanh chuyên dụng	14,33	1,18
10	Khu dịch vụ	11,38	0,93
11	Khu dịch vụ du lịch	74,26	6,10
12	Di tích, tôn giáo	18,07	1,48
13	Bãi đỗ xe	3,45	0,28
14	Hạ tầng kỹ thuật khác	0,42	0,03
15	Lâm nghiệp	836,30	68,65
16	Hồ, ao, đầm	37,95	3,12
17	Sông, suối, kênh, rạch	2,31	0,19
18	Giao thông	62,35	5,12
	Tổng cộng	1.218,18	100,00

Ghi chú:

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là các chỉ tiêu chung từng loại chức năng đất nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng lô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Trong nhóm nhà ở hiện trạng bao gồm: đất xây dựng nhà ở, công trình phục vụ nhóm nhà ở như vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, hạ tầng... và đất khác hiện có trong khu dân cư... được cụ thể hoá ở quy hoạch chi tiết.

- Đối với đất quốc phòng được quản lý, thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan; việc thực hiện các công trình, dự án tại khu vực, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền giải quyết đảm bảo các yêu cầu về an ninh, quốc phòng theo quy định. Trong trường hợp có sự chuyển đổi ưu tiên cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội tại từng thời kỳ, việc thực hiện quy hoạch, dự án sẽ được thực hiện theo các Văn bản riêng của cấp có thẩm quyền.

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

Toàn bộ khu vực nghiên cứu được phân chia thành 02 phân khu:

a) Khu A - Khu văn hóa tâm linh chùa Tam Chúc

- Là khu vực trọng tâm của Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc với hệ thống các công trình tâm linh tại khu vực trung tâm Điện Tam Thế, Điện Pháp Chủ, Điện Quan Âm, vườn Cột Kinh, chùa Ngọc gắn kết với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh quần thể các công trình; các khu vực tâm linh khác gắn với khu vực chùa Ba Sao cổ, chùa Cổ Sao; khu vực hồ Di Lặc, công viên tâm linh.

- Kiểm soát chặt chẽ về hình thức kiến trúc của các công trình xây mới; bảo tồn, tôn tạo, giữ gìn những giá trị kiến trúc và không gian cảnh quan của các công trình đang có.

- Bảo vệ tuyệt đối các không gian rừng đặc dụng và ranh giới bảo vệ Voọc móng trắng.

b) Phân khu B - Phân khu dịch vụ, dân cư

- Phía Nam giáp với phân khu 6 - Khu Trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại khu vực Ba Sao, tổ chức khu nghỉ dưỡng, khu điều dưỡng có dịch vụ y tế cho người cao tuổi và các khu thăm quan nông trại, khu công viên trải nghiệm tự nhiên,...

- Hình thành mô hình khu dân cư theo tiêu chí xanh, được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tập trung phát triển các loại hình nhà ở sinh thái theo kiến trúc truyền thống đồng bằng Bắc Bộ phục vụ các dịch vụ du lịch, trải nghiệm không gian văn hóa truyền thống.

- Hình thành các khu dịch vụ, du lịch cao cấp phù hợp với vị trí và địa hình cảnh quan độc đáo liền kề khu văn hóa tâm linh Tam Chúc.

- Các khu vực nằm trong ranh giới bảo vệ vực nông trảng và rừng phòng hộ cần được bảo vệ nghiêm ngặt.

5.3. Thiết kế đô thị

- Các trục không gian chính (trục Quốc lộ 21C, các trục đường cấp khu vực): Tổ chức các khu cây xanh quảng trường, bãi đỗ xe với hình thái kiến trúc phù hợp tạo sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian du lịch, cảnh quan với không gian thương mại, dịch vụ và nhà ở. Các trục đường khu vực kết hợp tổ chức không gian với các nhóm nhà ở ở phía Nam, kết hợp hài hòa giữa các công trình với các chức năng khác nhau (công cộng, dịch vụ, ở...).

- Cây xanh đường phố được trồng không gây cản trở tầm nhìn giao thông, không nằm giữa mặt trước của thửa đất nhà ở thấp tầng. Đối với các vị trí cây xanh công viên cần bố trí các loại cây lớn, cây xanh quanh năm và cây bụi trang trí và trồng thành hàng trang trí.

- Khu vực không gian mở:

+ Các khu vực không gian mở trọng tâm trong phân khu là không gian mở tại khu vực bến thuyền hồ Tam Chúc; các điểm cao ngất toàn cảnh; khu công viên chuyên đề được kết nối hài hòa với hệ thống cây xanh công cộng, các quảng trường, công viên cây xanh, không gian khu du lịch và các không gian cây xanh sân chơi công cộng trong các nhóm ở và các công trình dịch vụ, công cộng.

+ Các mảng xanh công cộng trong công viên được trồng kết hợp các thảm cỏ cây xanh và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian sử dụng và phù hợp với không gian chung của Khu du lịch.

- Công trình điểm nhấn: Là các công trình nằm trên trục tâm linh - trục ảo kết nối các công trình điểm nhấn trong khu vực chùa Tam Chúc: điện Tam Thế, Điện Pháp Chủ, Điện Quan Âm, chùa Ngọc.

- Khu vực nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Kết hợp hài hòa giữa không gian công trình với cây xanh vườn hoa, cây xanh trên các tuyến đường. Tùy thuộc vào chức năng sử dụng đất (nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở...) đề xuất mật độ xây dựng, tầng cao tối đa cho phù hợp. Khu vực nhóm nhà ở mới có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Khoảng lùi: Tuyến đường Quốc lộ 21C khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m đối với các công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, công trình dịch vụ; trên các tuyến đường còn lại khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m đối với công trình công trình dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa, dịch vụ du lịch, thể dục thể thao; lùi tối thiểu 0÷6m đối với hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; lùi tối thiểu 0÷3m đối với các công trình nhà ở thấp tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông

a) Mạng lưới giao thông:

- Các tuyến Quốc lộ tuân thủ Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (tại các Quyết định: số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 và số 12/QĐ-TTg ngày 03/01/2025):

+ Quốc lộ 21 quy mô từ 2÷6 làn xe, đoạn qua khu vực nghiên cứu bề rộng 61m.

+ Quốc lộ 21C quy mô từ 4÷6 làn xe, đoạn qua khu vực nghiên cứu bề rộng 25m.

- Tuyến đường song hành quốc lộ 21: Chạy song song với QL.21 tạo thành khung giao thông đối ngoại kết nối khu vực nghiên cứu với các khu vực của tỉnh Hà Nam; bề rộng mặt cắt đường 34m với 6 làn xe cơ giới.

- Đường khu vực: Bao gồm các tuyến đường số 1, 2, 8, 9. Bề rộng mặt cắt đường 20m÷38m với quy mô từ 4÷6 làn xe.

- Đường phân khu vực: Bao gồm các tuyến đường số 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14. Bề rộng mặt cắt đường 13,5m÷24m với quy mô 2 ÷ 4 làn xe.

b) Công trình đầu mối, nút giao thông:

- Bố trí các bãi đỗ xe tập trung với quy mô vừa và nhỏ đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực nghiên cứu. Ngoài ra các bãi đỗ xe riêng lẻ cũng được bố trí trong khuôn viên và tầng hầm các công trình, khu đất các công trình dịch vụ và công viên cây xanh,... đảm bảo chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe theo quy định.

- Các nút giao thông trong khu vực tổ chức theo dạng nút giao bằng, các nút giao có quy mô lớn tổ chức giao thông dạng đảo tròn, đảo tam giác dẫn hướng, bố trí kết hợp với biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

- Hầm chui kết nối sang khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch (khu số 6) được nghiên cứu cụ thể bước tiếp theo.

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định trên cơ sở tìm đường, mặt cắt ngang đường.

- Chỉ giới xây dựng được xác định đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan, đối với từng loại công trình chỉ giới được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định tại Quy chuẩn quy hoạch (cụ thể theo bản vẽ QH-06).

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tuân thủ đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; không bố trí các công trình xây dựng mới trong hành lang tuyến đường điện cao thế (220kV, 500kV) theo quy định.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch cao độ nền

- Khu vực chùa Tam Chúc giữ nguyên nền hiện trạng đã xây dựng, đối với khu vực xây dựng mới mới được cụ thể trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo phù hợp tổng thể chùa Tam Chúc, yêu cầu cảnh quan và địa hình khu vực.

- Tổ chức san nền cục bộ tại các vị trí xây dựng công trình (*nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, trường học, bãi đỗ xe...*), hệ thống taluy trên đường và khu vực xây dựng công trình sử dụng kè bê tông, kè sinh thái chịu lực... tùy vào vị trí địa hình, các khu vực không khai thác xây dựng, giữ nguyên hiện trạng.

- Cao độ tìm đường giao thông khoảng từ +6,5m ÷ +85,0m; cao độ san nền hoàn thiện đối với các khu vực xây dựng công trình dịch vụ cao hơn cao độ tìm đường tại các vị trí tương ứng, đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Quy hoạch thoát nước mưa

- Lưu vực, hướng thoát nước: chia thành các lưu vực lớn theo địa hình tự nhiên, cụ thể:

+ Lưu vực 1, lưu vực 2 và lưu vực 3: hướng thoát nước chính Tây - Đông, một phần lưu vực 2 về hồ Di Lặc, thoát về phía hồ Tam Chúc.

+ Lưu vực 4: thoát nước hướng Nam - Bắc và Tây - Đông về phía hồ Tam Chúc.

+ Lưu vực 5: hướng thoát nước ra suối hiện có, rồi thoát nước qua hang luôn (hiện trạng) về phía Nam.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống hộp BTCT kích thước B600÷B2000, cống tròn BTCT kích thước D800÷D2000, mương xây hở kích thước B800÷B1200 tại chân núi, kết hợp với rãnh biên thoát nước dọc đường, ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, độ dốc dọc cống, rãnh được thiết kế đảm bảo theo độ dốc địa hình và tuyến đường giao thông trong khu vực, thiết kế hệ thống thoát nước theo hướng thoát nước bền vững.

- Hệ thống hồ cảnh quan: gồm các hồ nhân tạo bố trí trong các khu vực, các hồ thu, lưu trữ nước mưa phục vụ cho nhu cầu tưới tiêu cây cỏ.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 3.900 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: từ các nguồn cấp hiện trạng gồm Nhà máy nước Khả Phong (*mở rộng, nâng công suất theo quy hoạch chung đô thị Kim Bảng được duyệt*) và nhà máy nước sạch Sông Hồng thông qua tuyến ống truyền tải theo quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước: sử dụng mạng vòng đảm bảo an toàn cấp nước, kết hợp với đường ống nhánh, đường kính ống Φ110÷ Φ225.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, đường kính ống nước chữa cháy ≥ Φ110mm, các trụ cứu hỏa được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 150m và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công

cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, bố trí điểm lấy nước tại hồ nước, mặt nước cảnh quan trong khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

6.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu dùng điện dự kiến khoảng 38,2MVA.
- Nguồn điện: Giai đoạn đầu khu vực sử dụng nguồn điện của trạm biến áp 110kV Kim Bảng (2x63MVA), giai đoạn dài hạn sẽ được bổ sung cấp nguồn từ trạm 110kV Ba Sao (40+63MVA).
- Lưới điện:
 - + Lưới điện cao thế 220kV, 500kV đi dọc phía Tây và phía Nam, bố trí dải cây xanh chuyên dụng (cách ly) dọc theo tuyến đường dây đảm bảo hành lang an toàn theo quy định.
 - + Lưới điện 22kV hiện trạng nằm trong khu vực quy hoạch được cải tạo hoặc di chuyển và hoàn trả đi ngầm trên hè dọc các tuyến đường quy hoạch.
 - + Lưới điện 22kV quy hoạch mới nằm trên các tuyến đường trục chính được bố trí đi ngầm, tạo mạch vòng liên thông và đấu nối với đường dây hiện hữu cấp điện cho các khu vực trong dự án, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.
 - Trạm biến áp: Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn với công suất $\leq 1250\text{KVA}$, đối với các công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh, khu đất hạ tầng kỹ thuật... trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$, sẽ được cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.
 - Điện hạ thế và chiếu sáng: được đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc ống cáp trên hè dọc theo các tuyến đường, các lộ hạ thế được cấp từ trạm biến áp xây dựng mới; đèn đường chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu văn hoá tâm linh, dịch vụ, công viên cây xanh bố trí thêm hệ thống đèn chiếu sáng trang trí.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước thải dự kiến khoảng 3.500 m³/ngđ.
- Khu vực văn hóa tâm linh và dịch vụ du lịch phía Bắc thực hiện thu gom và xử lý nước thải theo dự án riêng.
- Khu vực ở mới và các khu chức năng ven suối sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, thu gom nước thải theo các tuyến cống D300÷D500mm, về trạm xử lý nước thải công suất khoảng 3.500 m³/ngđ; xử lý nước thải đảm bảo quy chuẩn hiện hành.
- Khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ phía nam thực hiện thu gom và lý nước thải cục bộ theo công trình hoặc nhóm công trình, xử lý nước thải theo quy định.
- Khu vực công trình y tế: Nước thải sẽ được thu gom và xử lý riêng đến giới hạn cho phép theo QCVN 28:2010/BTNMT mới được xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

6.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 70 tấn/ngày.
- Chất thải rắn: tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn. Bố trí các điểm tập kết chất thải rắn vừa và nhỏ đảm bảo cự ly, hình thức thu gom để vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy hoạch của tỉnh. Chất thải rắn y tế nguy hại được thu gom, xử lý riêng theo quy định.

6.7. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng 14.000 lines.
- Nâng cấp hệ thống hiện trạng và tăng dung lượng quản lý, điều khiển, chuyển mạch viễn thông đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực. Bổ sung tuyến cáp quang truyền dẫn, phát triển cáp quang băng rộng đến 100% các khu dân cư, khu dịch vụ du lịch,... Ngầm hóa đồng bộ trên các trục đường quy hoạch.
- Quy hoạch mạng viễn thông theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng (*hạ tầng công nghệ, cột phát sóng,...*) trên cơ sở tăng cường trạm thân thiện môi trường.
- Bổ sung trạm thu phát sóng thông tin di động (trạm BTS) để đảm bảo vùng phủ sóng di động (4G, 5G) đáp ứng với nhu cầu của người dân và du khách đến tham quan.

6.8. Không gian công trình ngầm đô thị

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Sử dụng hệ thống hào kỹ thuật hoặc ống cáp trên vỉa hè các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống luồn cáp kết hợp hố ga kỹ thuật (bể cáp) nối các khoảng ống; phương án cụ thể sẽ được thực hiện trong bước sau của đồ án.
- Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ bố trí hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống đường dây cáp điện, thông tin liên lạc;
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải, đường ống cấp nước truyền tải,... được bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

b) Khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm

Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch chung đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Kim Bảng được phê duyệt. Ưu tiên bố trí không gian ngầm tại các khu vực quy hoạch công trình công cộng dịch vụ, hỗn hợp, bãi đỗ xe, công viên cây xanh, các trục đường giao thông chính trong đô thị.

7. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Duy trì, phát triển và bảo vệ môi trường sinh thái, hệ thống mặt nước; Khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, áp dụng các giải pháp cải thiện môi trường khu vực hiện hữu và kiểm soát môi trường khu vực phát

triển mới; khuyến khích phát triển và sử dụng các phương tiện giao thông thân thiện với môi trường, hạn chế tiếng ồn, khói bụi, khí thải.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và quản lý chất thải rắn; đảm bảo chất lượng môi trường.

- Thực hiện quan trắc, giám sát môi trường theo quy định hiện hành.

- Quản lý dự án đầu tư đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

8. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Hoàn chỉnh Dự án các tuyến đường khu vực để đảm bảo kết nối các khu vực chức năng và kết nối với các khu vực lân cận.

- Hoàn thiện dự án khu văn hóa tâm linh Tam Chúc.

- Thu hút các dự án nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch chất lượng cao.

- Các dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị: Xây dựng các trạm xử lý nước thải phân tán cho các khu chức năng.

- Đầu tư khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết hợp cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, thoát nước, điện chiếu sáng, công viên nhóm ở, ...) trong khu vực dân cư làng xóm cũ đảm bảo từng bước đồng bộ.

- Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình chức năng trong hệ thống các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở, cấp đô thị (công viên cây xanh, văn hóa thể dục thể thao, trường học, bãi đỗ xe...), để đảm bảo các tiêu chuẩn trình độ phát triển cơ sở hạ tầng đô thị, đáp ứng các chỉ tiêu về đô thị tăng trưởng xanh.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Văn hóa tâm linh thuộc Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng (nay là thị xã Kim Bảng), tỉnh Hà Nam (*khu số 2*).

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng: kiểm tra, ký xác nhận vào bản vẽ quy hoạch theo đúng nội dung Quyết định được phê duyệt.

2. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan rà soát khoanh vùng khu vực bảo vệ: Quần thể Danh thắng Tam Chúc đề nghị xếp hạng di tích quốc gia đặc biệt đảm bảo phù hợp, đồng bộ, thống nhất với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Văn hóa tâm linh thuộc Khu du lịch Tam Chúc, huyện Kim Bảng (nay là thị xã Kim Bảng), tỉnh Hà Nam (*khu số 2*).

3. Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan: Tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định.

- Kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng cho tổ chức, cá nhân theo đúng nội dung đề án được phê duyệt.

- Rà soát, phối hợp với các Chủ đầu tư trong khu vực chủ động rà soát các đề án quy hoạch chi tiết, các dự án có liên quan, đề xuất, báo cáo cấp có thẩm quyền điều chỉnh đảm bảo phù hợp với đề án quy hoạch phân tỷ lệ được phê duyệt.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

5. Sở Tài chính: chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, nguồn lực để thực hiện các dự án đầu tư theo Quy hoạch được duyệt theo trình tự ưu tiên từng giai đoạn đảm bảo tiến độ và đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Kim Bảng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, XD, NNMT, THNV, KT;
- Lưu: VT, XD (T).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Chúc